

BART uw makelaar



Smidspad 65a, Tilburg

Vraagprijs € 295.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervol, duurzaam en instapklaar appartement met eigen parkeerplaats? Dan is dit de kans om in het leuke Museumkwartier te gaan wonen!

Welkom bij **Smidspad 65 A**

Heb jij zin om het winterseizoen knallend te kickstarten? Kom dan snel een keer langs om dit gave en sfeervolle 2-kamer appartement met eigen parkeerplaats aan het Smidspad in Tilburg te bewonderen! Het leuke appartement biedt, met haar ruime slaapkamer, riante leefruimte, fijne loggia, instapklare staat en toplocatie, alles om niet alleen de rest van dit jaar, maar nog heel veel jaren daarna heerlijk te vertoeven. Wees welkom!

Omgeving

Je gaat wonen in een gezellige wijk nabij het bruisende Tilburgse stadscentrum, namelijk het Museumkwartier. De dagelijkse boodschappen doe je bij de vernieuwde Plus supermarkt op de Besterdring, of de andere kant op bij de Albert Heijn XL. Ook diverse sportfaciliteiten, scholen, een huisarts, een apotheek, mooie parken voor sport- en wandelsessies en openbaar vervoersvoorzieningen vind je om de hoek.

Cultuur snuiven? Reken maar! Het populaire Textielmuseum vind je vlakbij, evenals museum de Pont. Daarnaast ben je binnen 5 minuten fietsen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de levendige gebieden Spoorzone en Piushaven. Een wandeling maken? Dan loop je zo het prachtige Wilhelminapark in! Kortom: niet midden in de drukte, wél heerlijk centraal en meer dan genoeg te zien en te doen.

Hoewel in Tilburg alles zit wat je nodig hebt, bevind je je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je in no time op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Indeling

Begane grond

Het appartement beschikt over een eigen berging op de begane grond. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenstalling en eigen parkeerplaats direct bij de uitgang, met fietsrekken en een afsluitbare elektrische poort die je bedient met een afstandsbediening.

Verder ontdek je hier de trappen en de grote lift naar de appartementen. Ready?

Appartement

Wanneer je de deur van het appartement opent, stap je binnen in de nette entree. De hal biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte (2024) met hangend closet en fonteintje en alle overige vertrekken die de woning rijk is: de slaapkamer, de badkamer en de woonkamer (met de keuken en toegang tot het aangrenzende balkon). Laten we ze één voor één gaan bekijken.

Het eerste vertrek dat je aan je linkerhand tegenkomt is de mooie en moderne badkamer (2024). De ruimte is uitgerust met een luxe inloopregendouche, een stijlvol wastafelmeubel, een designradiator en afzuiging via een schakelaar. Het is te zien dat de badkamer, net als de toiletruimte, recentelijk is vernieuwd.

En dan de slaapkamer aan de rechter achterzijde. Als je hier geen goede nachtrust gaat hebben, dan weten wij het ook niet meer. De ruimte voor alle gewenste meubels, de nette afwerkingen en de aangename hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen maken deze kamer dan ook uitermate geschikt als master bedroom. Good night!

Op naar de prachtige woonkamer, die met haar bakken aan ruimte, overvloed aan daglicht, moderne afwerkingen en mooie vloer, helemaal klaar is voor jouw spullen en stylingkeuzes. Alles is hier bij aankoop geschilderd en gekit, dus je hoeft hier eigenlijk niets meer te doen. Zie jij jezelf hier al heerlijk loungen na een lange werkdag, of geweldige dinnerparty's organiseren voor vrienden en familie? Voor dat laatste hebben we overigens nog iets anders nodig; een keuken bijvoorbeeld.

Aan de voorzijde van de living loopt de ruimte naadloos over in de keuken, met een open opstelling die je tijdens het koken verbonden houdt met je gezelschap. De moderne keuken komt in een donkere look en feel en is van alle gemakken voorzien: een nieuw werkblad (2025), 4-pits gaskookplaat, oven, afzuiging en voldoende werk- en opbergruimte.

Vanuit de keuken kan je ook een deur openen naar de inpandige berging met de aansluitingen voor wasapparatuur en de huurketel (Intergas HRe 2024, € 35,- per maand).

Last but not least, stap je via de schuifpui in de living zo de ruime loggia op het zuidoosten op. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten, ook als het weer het minder toelaat, en om te genieten van de frisse lucht, het zonnetje en elkaar.

Bijzonderheden

- Gaaf turn-key 2-kamer appartement uit 2007 in Tilburg;
- Op een gewilde locatie in de stad;
- Netjes afgewerkt en instapklaar;
- Riante en stijlvolle living met mooie vloer;
- Moderne keuken met nieuw werkblad;
- Vernieuwde en mooie toiletruimte en badkamer (2024);
- Gezellig en ruim balkon (loggia);
- Alle ruimte en mogelijkheid om het naar wens in te delen en te stylen;
- Eigen berging op de begane grond met elektra en koelkast;
- Gezamenlijke fietsenstalling via elektrische poort;
- Actieve en gezonde VvE, kosten bedragen € 157,79;
- Verwarming via Intergas HRe-ketel (2024);
- Openbaar vervoervoorzieningen om de hoek;
- In de directe omgeving van scholen, winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Nabij uitvalswegen;
- Pak jij deze kans?



Energielabel A





Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte	Ca. 60 m ²
Inhoud	Ca. 190 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bijdrage VvE	€ 157,79









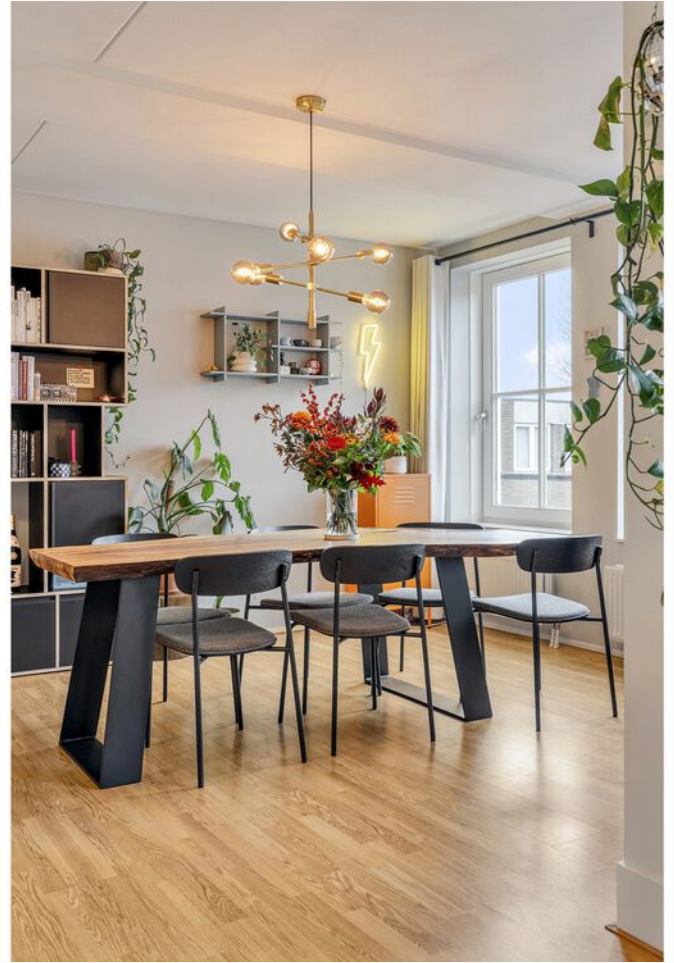




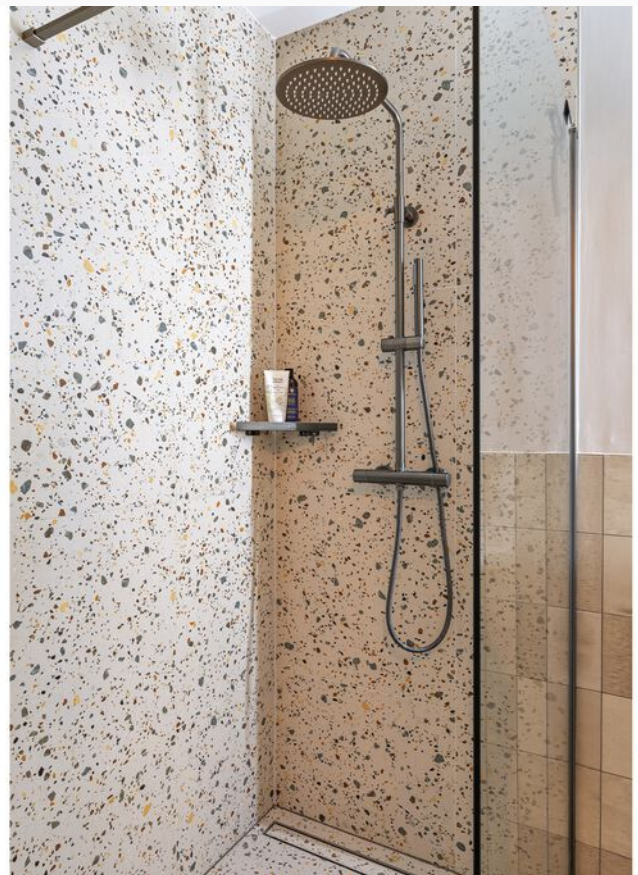




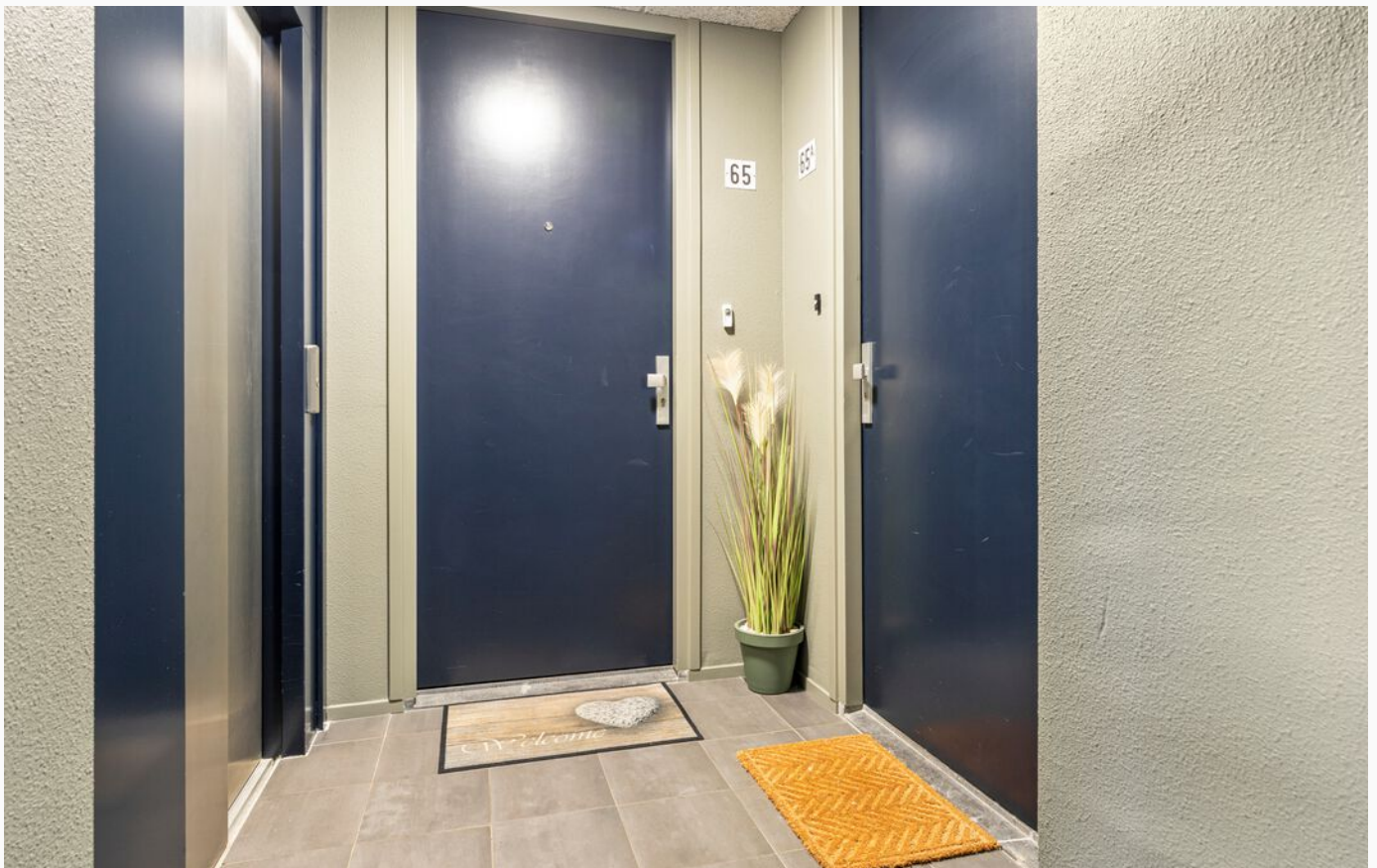




















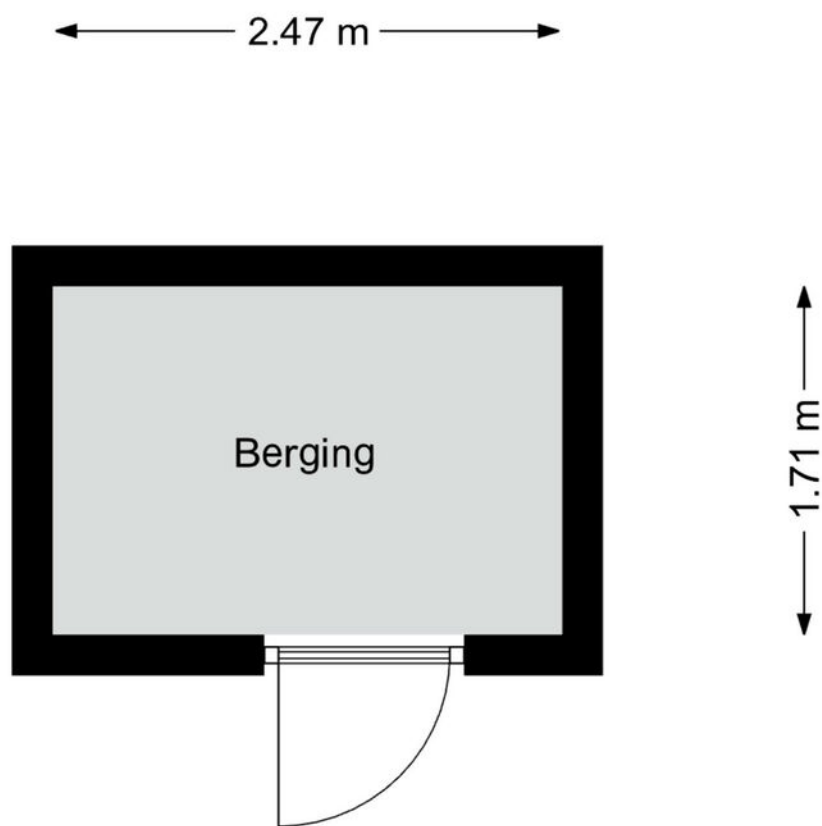


Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

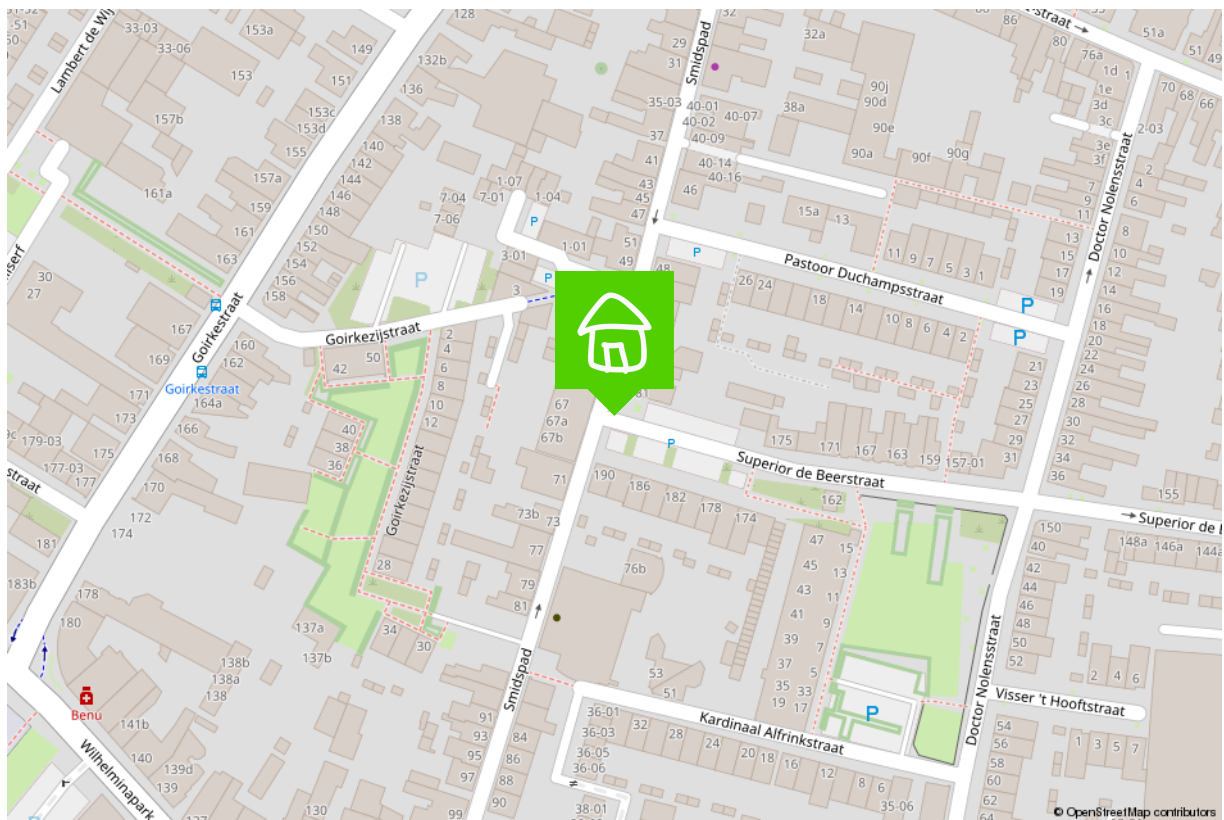
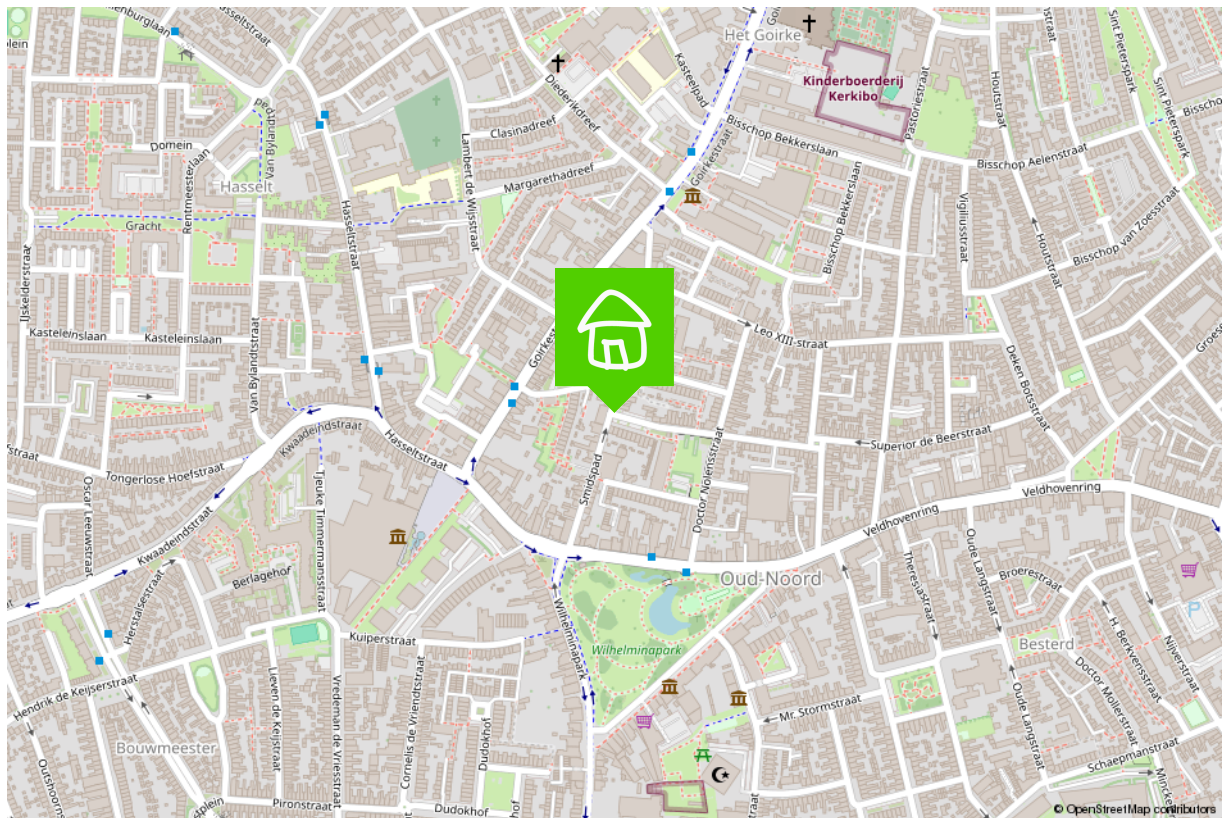
Perceel 12556

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw
makelaar